

# **LE LOGEMENT SOCIAL PRODUIT PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVÉS, L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES SCÈNES DE NÉGOCIATION**

Anne-Laure Jourdheuil

Doctorante en Aménagement - Université Paris Nanterre

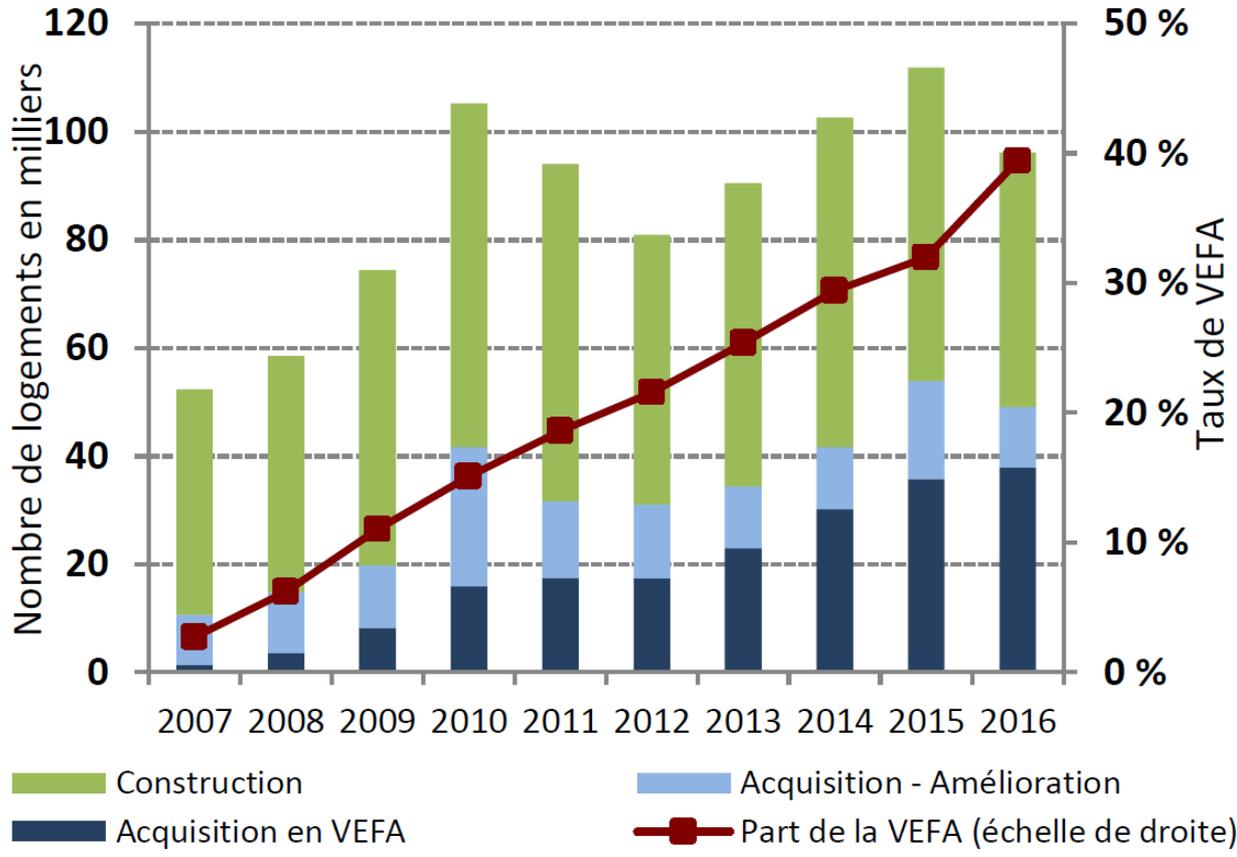
UMR n°7218 LAVUE (Centre de Recherche sur l'Habitat)

ENSA Paris Val-de-Seine

# Plan de la présentation

- L'évolution des frontières et relations entre les acteurs des marchés du logement
- Les négociations et questionnements autour de la notion de la qualité
- La gestion mise en œuvre et les usages

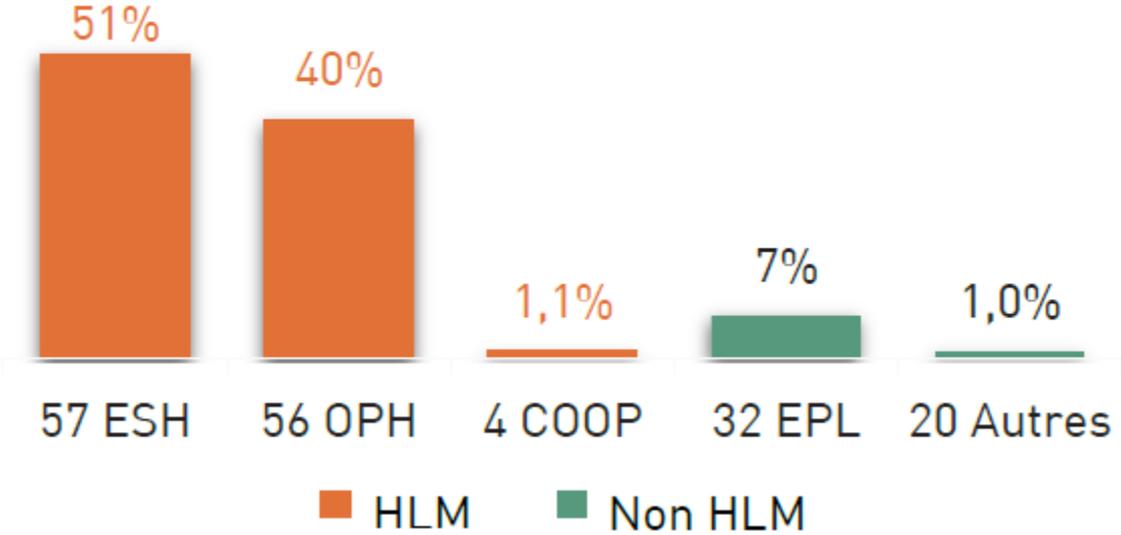
# La VEFA-HLM : Principes et chiffres



Part de la VEFA dans la production de logements sociaux depuis 2007, hors habitat spécifique, Source : Caisse des Dépôts

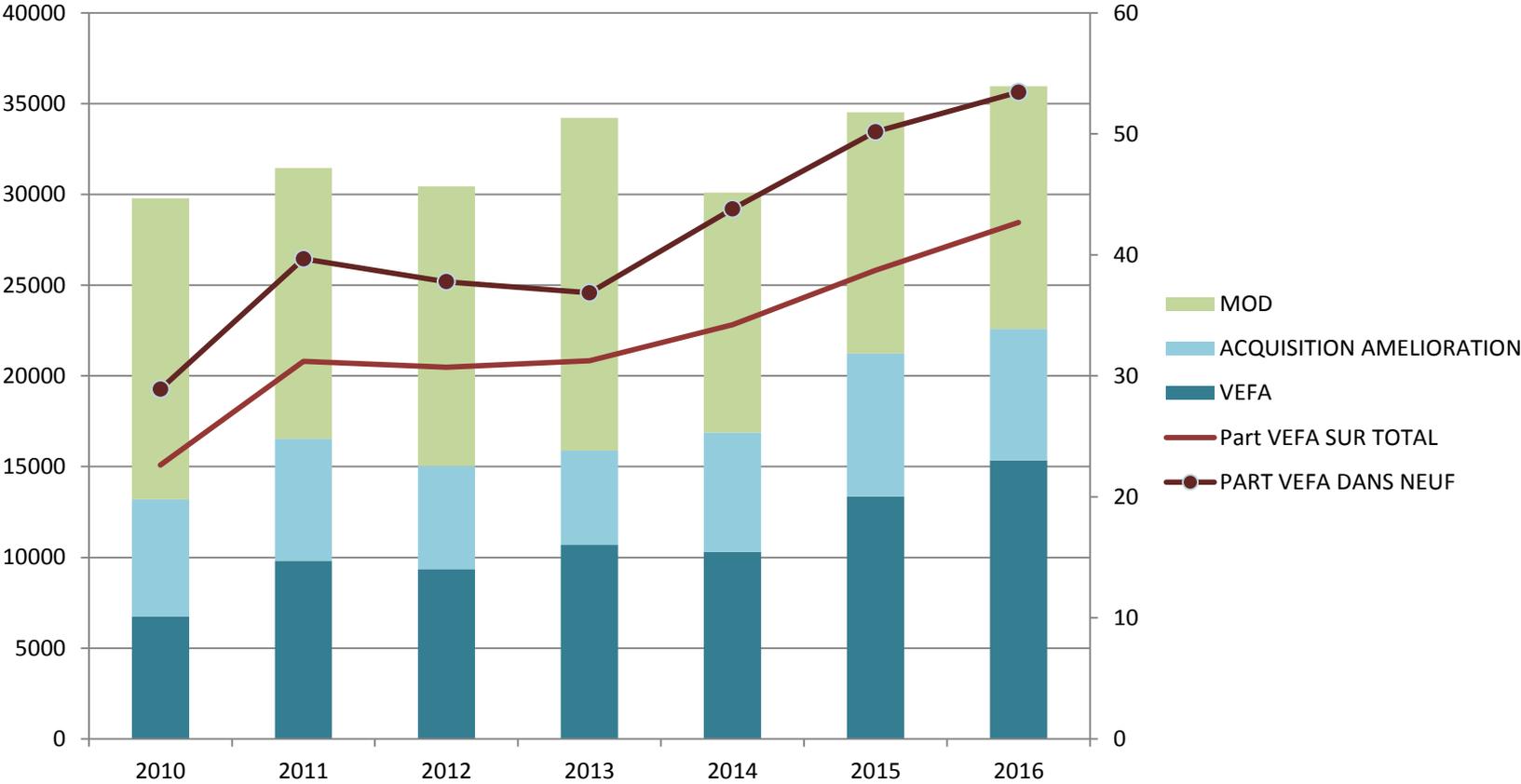
# Diversité des acteurs

**169**  
organismes détiennent du patrimoine



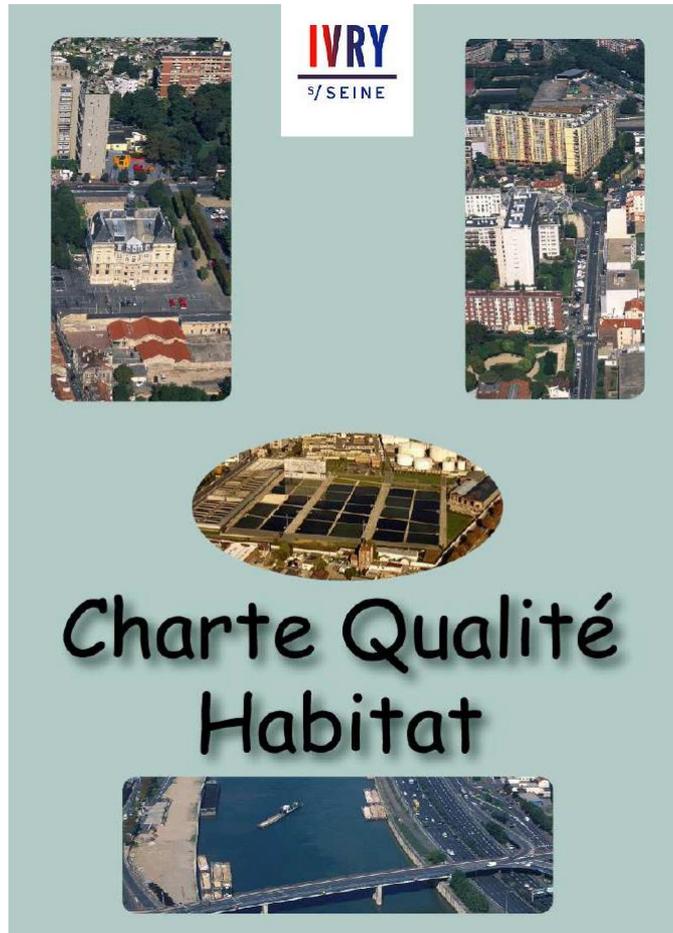
Source : AORIF, Portrait de territoire, Ile de France, 2017

# La VEFA-HLM, des conséquences déséquilibrées



Logements locatifs sociaux agréés en Ile de France, Elaboration personnelle d'après Sisal 2010-2016

# Des élus locaux interventionnistes qui développent des outils de cadrage parfois discutables...



Version du 12 avril 2016

**CONVENTION QUALITE  
CONSTRUCTIONS NEUVES**

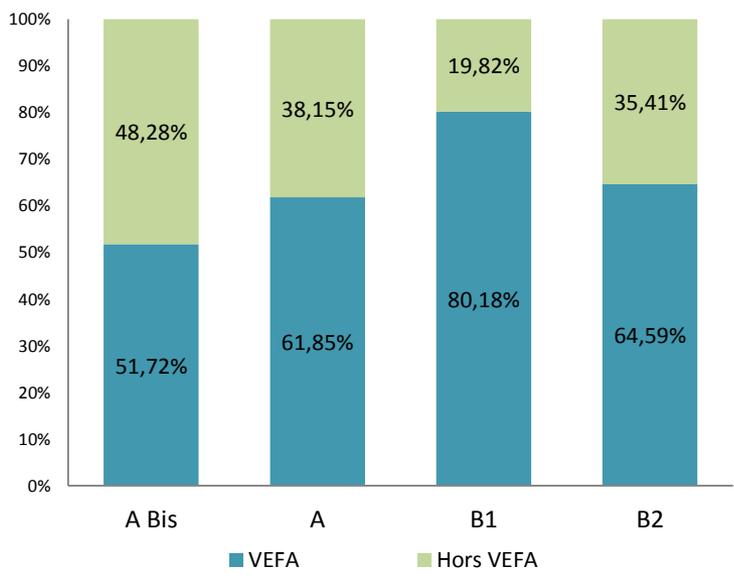
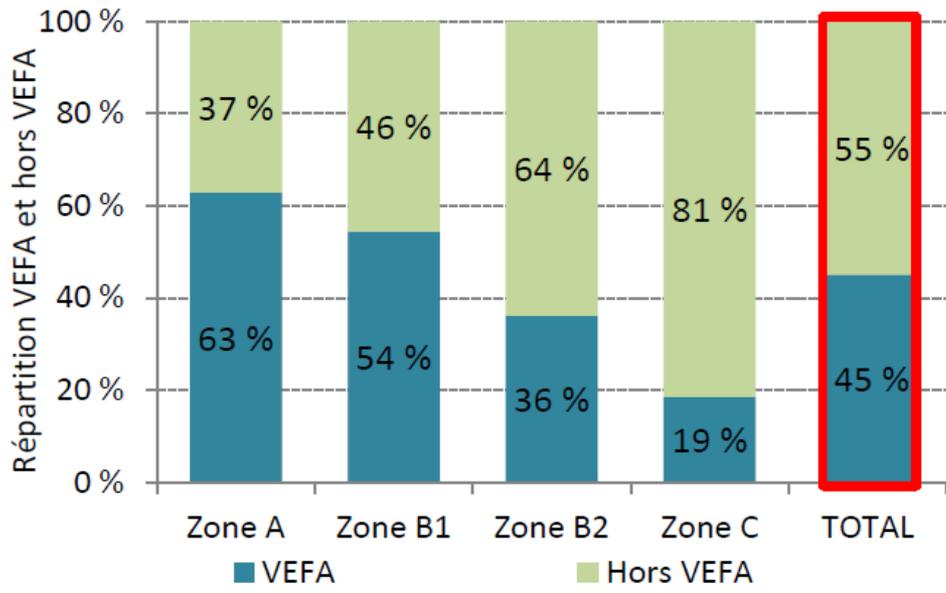
**PLAINE COMMUNE**



1

Exemples de couverture de chartes élaborées par certaines collectivités locales pour encadrer la construction neuve

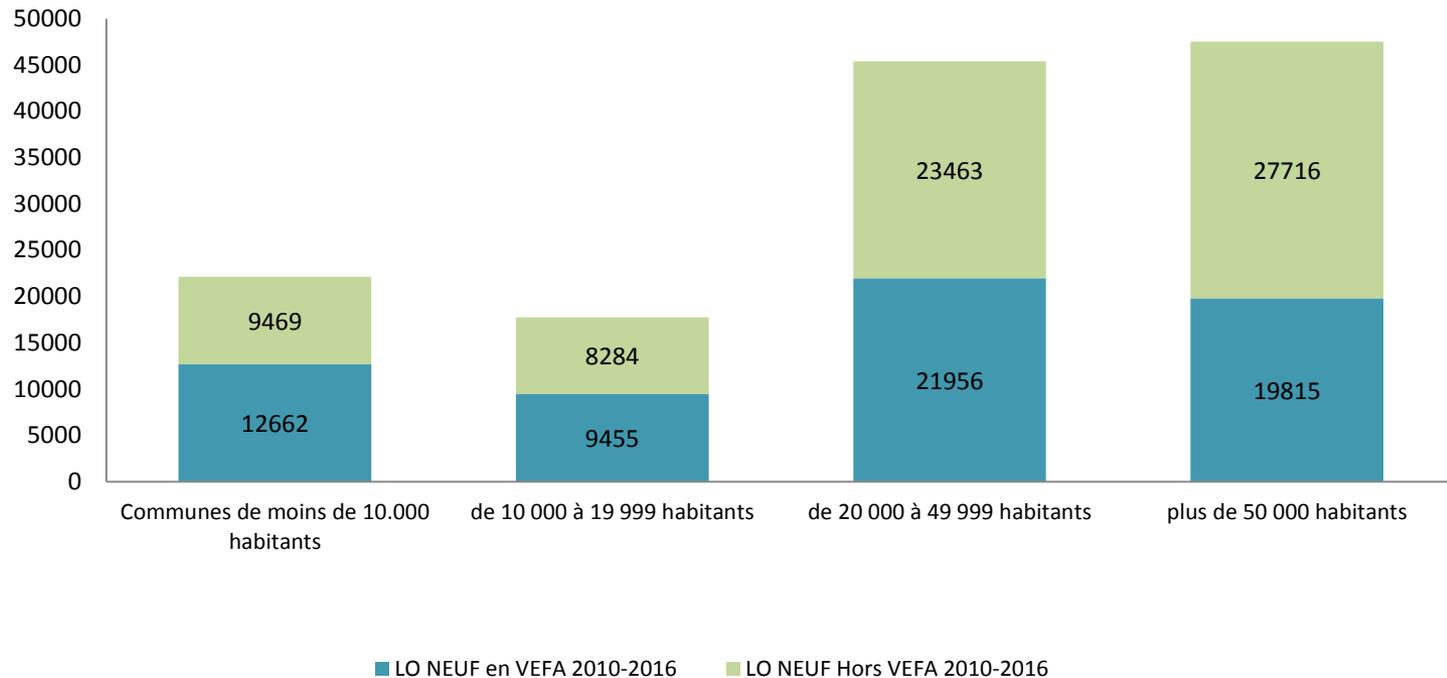
# La VEFA-HLM, des dynamiques contre-intuitives dans le territoire francilien



Source : Caisse des Dépôts.

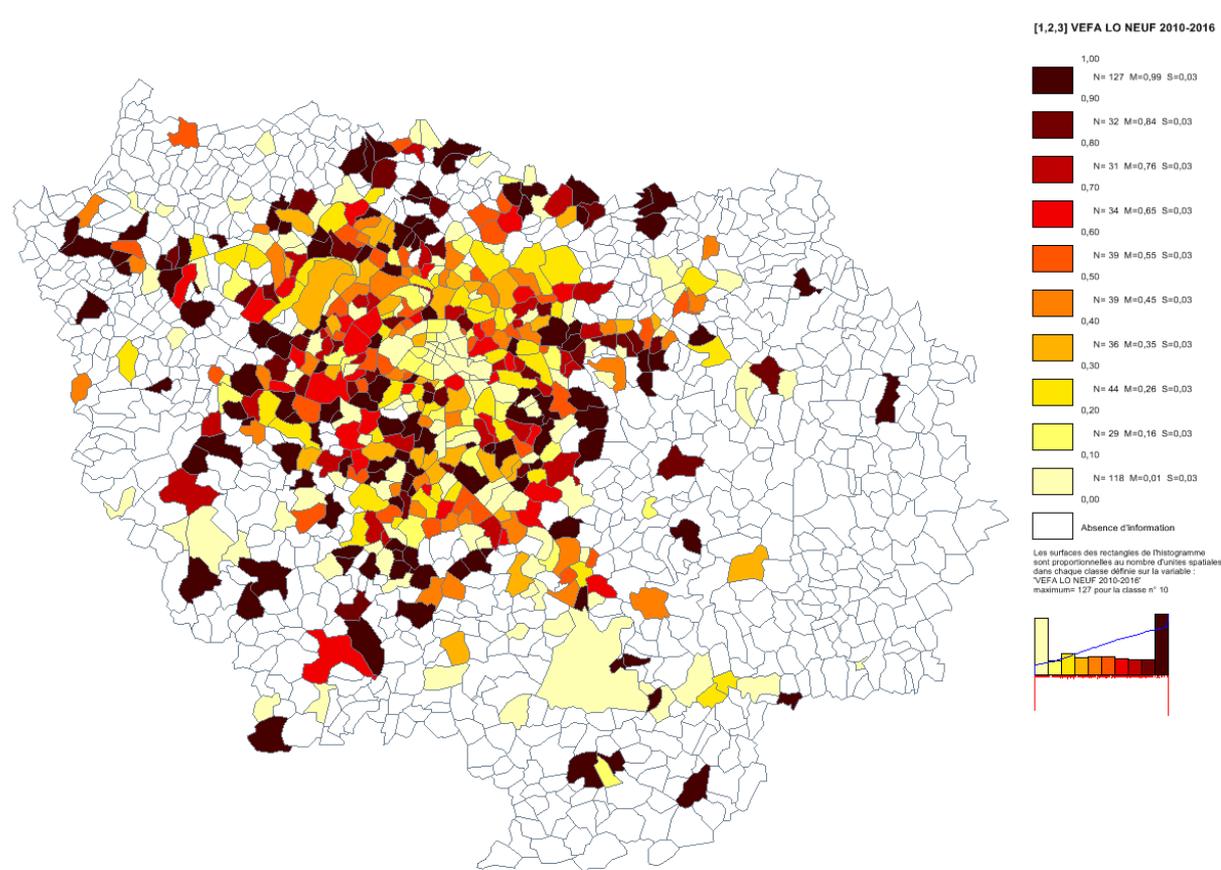
Répartition VEFA/hors VEFA de la construction neuve de logements locatifs sociaux suivant les zones de tension du marché immobilier local en France, 2016, CDC et Répartition VEFA/hors VEFA de la construction neuve de logements locatifs sociaux ordinaires suivant les zones de tension du marché immobilier local en Ile-de-France, 2016, Données Sisal, Elaboration personnelle

# La VEFA-HLM, des dynamiques contre-intuitives dans le territoire francilien



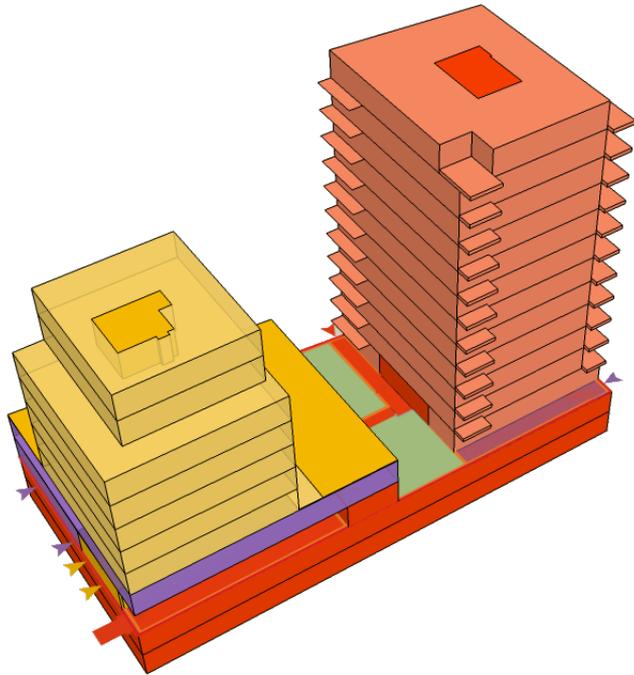
Répartition VEFA/hors VEFA de la construction neuve de logements locatifs sociaux ordinaires en fonction du nombre d'habitants de la commune en Ile-de-France, 2010-2016, Données Sisal, Elaboration personnelle

# La VEFA-HLM, des dynamiques contre-intuitives dans le territoire francilien



Part de logements locatifs sociaux réalisés en VEFA sur production neuve totale entre 2010 et 2016, borne tous les 10%,  
Elaboration personnelle d'après donnée Sisal, Fait avec Philcarto

# La VEFA-HLM, négocier la qualité et gérer la mixité



-  VOLUME COPROPRIETE  
Appartements et locaux privés
-  VOLUME COPROPRIETE  
Locaux communs
-  VOLUME LOGEMENTS SOCIAUX  
Appartements et locaux privés
-  VOLUME LOGEMENTS SOCIAUX  
Locaux communs
-  AUTRE VOLUME  
Activités, commerces, équipements



# Conclusion

Merci de votre attention

Anne-Laure Jourdheuil  
Doctorante en Aménagement - Université Paris Nanterre  
UMR n°7218 LAVUE (Centre de Recherche sur l'Habitat)  
ENSA Paris Val-de-Seine  
Annelaure.jourdheuil@gmail.com